

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 25 april 2023
Registratie nummer	: GZDGWB77166/ 870614
Voorstelnummer	: RV2023-027
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	- Nota van zienswijzen (doc.nr. 869146) - Verbeelding gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Steenfabriek 1, 3 en 5 Heesselt" (doc. nr.868284) - ontwerpbestemmingsplan "Steenfabriek 3 en 5 Heesselt" (doc.nrs.100483 t/m 100485)
Onderwerp	: Bestemmingsplan Steenfabriek 1,3 en 5 Heesselt

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Steenfabriek 1, 3 en 5" in Heesselt.

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Steenfabriek 1, 3 en 5" met inachtneming van de Nota van zienswijzen, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp "Steenfabriek 3 en 5 " vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Besluitgeschiedenis

- 8 oktober 2019 college besluit tot start van mediation tussen de bewoners van Steenfabriek 1, 3 en 5 en Rijkswaterstaat.
- 12 mei 2020 college besluit tot vaststellen van de vaststellingsovereenkomst mediation met bewoners Steenfabriek 3 en 5; bewoners van Steenfabriek 1 zijn uit de mediation gestapt.
- 16 december 2020 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan "Steenfabriek 3 en 5"
- 20 april 2022 Uitspraak Raad van State op hoger beroep handhavingsverzoek watervergunning Rijkswaterstaat;
- 27 juni 2022 2 uitspraken rechtbank Gelderland op beroepen in handhavingszaken;

Beoogd effect

Het planologisch regelen van een al een jarenlang slepende kwestie als uitvloeisel van o.a. een gelopen mediationtraject en uitspraken rechtbank en Raad van State.

Inleiding

Het college heeft in 2020 de vaststellingsovereenkomst van het mediation traject Steenfabriek 3 en 5 vastgesteld. Onderdeel van de afspraken in deze overeenkomst was dat op kosten van de gemeente een bestemmingsplan zou worden opgesteld die de bestaande situatie zou legaliseren.

Op de locatie Steenfabriek 3 en 5 zijn twee burgerwoningen en bijgebouwen aanwezig. In 2013 is het bestemmingsplan 'Heesseltsche Uiterwaarden' vastgesteld. De destijds toegekende woonbestemming is niet in overeenstemming met het feitelijk gebruik en omvat niet alle feitelijk aanwezige bebouwing en de vergunde situatie watervergunning.

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de locatie Steenfabriek 3 en 5 in Heesselt in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik en de feitelijke bebouwde situatie ter plekke.

De planologische situatie wordt geactualiseerd, zodat de bestaande bebouwing alsnog binnen de woonbestemming en binnen een bouwvlak komt te liggen en de woonbestemming ook juist begrensd wordt conform gebruik en eigendommen.

De procedure rond het bestemmingsplan heeft geruime tijd in beslag genomen gelet op de benodigde overleggen met Rijkswaterstaat in verband met de watervergunningen. Daarnaast dient er een juiste relatie te worden gelegd met verschillende handhavingsprocedures en gerechtelijke uitspraken. Eveneens bleek de vergunde omgevingsvergunning uit 2014 voor het gebruik van de theetuin voor de Steenfabriek 3 niet in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt te zijn.

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State is na overleg met Rijkswaterstaat het plangebied uitgebreid met het perceel Steenfabriek 1. Hier wordt de bebouwingmogelijkheid aangepast en het maximale bebouwde oppervlakte vergroot en in overeenstemming gebracht met de in voorbereiding zijnde watervergunning.

Vanaf 16 december 2020 tot 18 februari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Inmiddels is een Nota van zienswijzen gereed en wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn vier zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 december 2020 tot en met 17 februari 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Op aantal onderdelen leiden de zienswijzen tot een gewijzigde vaststelling. Daarnaast zijn er ambtshalve aanpassingen die tot wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding leiden.

Hieronder worden ze op een rij gezet en kort toegelicht:

a) Theetuin

De in 2014 vergunde omgevingsvergunning voor het gebruik van een theetuin op het perceel Steenfabriek 3 is alsnog verwerkt in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Het verkopen van zwak alcoholische drank wordt in dit bestemmingsplan gereguleerd en vormt een uitzondering op het gemeentelijk beleidsuitgangspunt dat in een theetuin geen alcohol wordt geschonken. Deze uitzondering wordt gemaakt vanwege de bestaande rechten voor het verkopen van zwak alcoholische dranken.

Op de verbeelding wordt een gebiedszone – theetuin opgenomen waarop de afmeting van het terras duidelijk is aangeduid. Tijdens het hoogwaterseizoen van 1 november tot 21 maart moet de theetuin zijn gesloten.

In de planregels wordt in verband met deze zone een artikel 10 toegevoegd welke luidt als volgt:

10.1 Overige zone - theetuin

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - theetuin' zijn de gronden mede bestemd voor een kleinschalige recreatieve voorziening in de vorm van een theetuin. Hierbij geldt het volgende:

- a. het is verboden een terras te plaatsen of te exploiteren met meer dan 50 zitplaatsen tevens het is verboden bezoekers toe te laten of te laten verblijven die geen gebruik maken van de zitplaatsen;
- b. de bedoelde theetuin is enkel toegestaan in de periode van 21 maart tot en met oktober. Buiten deze periode dient de theetuin gesloten te zijn;
- c. de verkoop van zwak alcoholische dranken is toegestaan;
- d. het organiseren van (besloten)feesten, bruiloften en partijen binnen de theetuin is niet toegestaan

Ook zal in de begrippenlijst de begrippen 'theetuin' en 'zwak alcoholische drank' worden toegevoegd:

1.26 theetuin:

kleinschalige horeca, in de periode 21 maart t/m 31 oktober in de vorm van een terras waar dranken en eenvoudige etenswaren aan de bezoekers en passerende recreanten geserveerd wordt.

1.27 zwak alcoholische drank:

zwak alcoholische drank is drank met een alcoholgehalte onder de 15%.

In de bestemming Wonen wordt het gebruik van het theetuin gebouw explicieter opgenomen en artikel 4.3.1 hiervoor aangepast door schrappen van zinsgedeelte 'waaronder de bestaande ondersteunende activiteit bij de theetuin 'en een artikel 4.3.2 opgenomen, luidend als volgt:

4.3.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theetuin ondersteunende voorzieningen'

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – theetuin ondersteunende voorzieningen' zijn ondersteunende voorzieningen - zoals sanitaire voorzieningen, opslag en een keuken- voor de in artikel 10.1 bedoelde theetuin toegestaan. Het verstrekken en nuttigen van etenswaren en dranken is ter plaatse van deze aanduiding niet toegestaan

en tenslotte de naam van het bestemmingsplan te wijzigen in:

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Steenfabriek 1, 3 en 5 Heesselt.

b) Uitbreiding plangebied met locatie Steenfabriek 1

In de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2022 (202104238/1/R1) is bevestigd dat nieuwe bouwwerken, die binnen de grenzen van de ophoging vallen niet hoeven te worden getoetst aan de beleidslijn Ruimte voor de Rivier, omdat er geen nieuwe vergunning nodig is. De verleende vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken staat toe dat op de aanwezige verhoging onder andere zonder beperking bouwwerken aanwezig zijn en dat daarom het bouwen van nieuwe bouwwerken niet in strijd is met deze vergunning. De watervergunning uit 2002 geeft slechts een contour aan waarbinnen bebouwing is toegestaan. Appellant heeft tijdens de zitting bij de Raad van State van Rijkswaterstaat de toezegging gekregen de oorspronkelijke rechten terug te krijgen en dat de situatie wordt teruggedraaid naar de situatie van 2002. Met het terug draaien wordt het verschil tussen de watervergunning tussen de eigenaren van Steenfabriek 1, 3 en 5 weggenomen. Als gevolg van deze uitspraak van de Raad van State is na overleg met Rijkswaterstaat besloten het plangebied uit te breiden met het perceel Steenfabriek 1. Hiermee wordt de bebouwingsmogelijkheid in overeenstemming gebracht met de in voorbereiding zijnde watervergunning. De maximale bebouwde oppervlakte wordt vergroot van 275 m² naar 305 m².

2.1 Het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen leidt tot een beter en aanvaardbaar plan

Met de voorgestelde (ambtshalve) aanpassingen in de toelichting en de wijziging van de planregels en verbeelding is het plan ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar.

2.2 Zicht op legalisatie door vaststellen van het bestemmingsplan

Op dit moment lopen diverse handhavingszaken en ingebrekestellingen tot invordering van dwangsommen. Door vaststelling van het bestemmingsplan ontstaat zicht op legalisatie.

2.3 *Afstemming gebruik theetuin in relatie tot alcoholwetvergunning*

Eind vorig jaar is een bezwaarprocedure gestart door de bewoners van Steenfabriek 1 tegen de verleende Alcoholwetvergunning aan River Lounge voor het uitoefenen van een theetuin aan de Steenfabriek 3. In de gewijzigde alcoholwetvergunning is de omvang van het terras gelijk aan het terras uit de omgevingsvergunning en de in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'zone – theetuin'. Hierdoor zijn de procedures op elkaar afgestemd en ontstaat duidelijkheid.

3. *Geen verplicht kostenverhaal*

Er hoeft geen exploitatieplan bij dit ruimtelijk besluit te worden vastgesteld omdat er geen sprake is van verplicht kostenverhaal. Er is namelijk geen sprake van een aangewezen bouwplan.

Kanttekeningen

Financiën

Overeengekomen is dat de kosten van de bestemmingsplanwijziging worden gedragen door de gemeente.

Communicatie en participatie

Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en in het Kontakt West Betuwe.

Uitvoering/Planning

De beroepstermijn voor iedere belanghebbende start na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Risicoparaagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen voorlopige voorziening	Juridisch	Aanwezig	Vertraging	Goed verweer voeren
Indienen beroepschrift	Juridisch	Aanwezig	Vertraging	Goed verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023 nummer, .

besluit:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Steenfabriek 1, 3 en 5" met inachtneming van de Nota van zienswijzen, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp "Steenfabriek 3 en 5 " vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 april 2023, nummer ,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop